

## نقدی بر رأی صادره در خصوص اعتراض ثالث به عملیات اجرایی املاک توقیف شده موضوع ماده ۲۲ قانون ثبت

بهروز جوانمرد\*

فاطمه بخشعلی\*\*

### چکیده

اعتراض ثالث در معنای کلی شامل دعوای اعتراض شخص ثالث، اظهار حق ثالث و شکایت شخص ثالث می‌باشد؛ چنانکه قانون اجرای احکام مدنی نیز در فصل پنجم خود از این عنوان کلی استفاده کرده است. مبنای اعتراض ثالث نسبت به عملیات اجرایی، اصل رعایت حقوق دفاعی می‌باشد. بر اساس مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ قانون اجرای احکام مدنی هرگاه شخص ثالث نسبت به مال توقیف شده اظهار حقی نماید، اگر ادعای مزبور مستند به حکم قطعی یا سند رسمی باشد که تاریخ آن مقدم بر تاریخ توقیف است، توقیف رفع می‌شود در غیر این صورت عملیات اجرایی تعقیب می‌گردد و مدعی حق برای جلوگیری از عملیات اجرایی و اثبات ادعای خود می‌تواند به دادگاه شکایت کند. شکایت شخص ثالث در تمام مراحل بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی و پرداخت هزینه دادرسی رسیدگی می‌شود. سوالی که این نوشتار به دنبال پاسخ‌دهی به آن می‌باشد این است که آیا در پرونده‌های معترض ثالث به عملیات اجرایی توقیف مال غیر منقول ثبت شده به نام دیگری می‌توان به علم قاضی استناد نمود یا خیر؟ یافته‌ها نشان می‌دهد مطابق رأی وحدت رویه شماره ۷۸۴ مورخ ۱۳۹۸ و مستند به نظرات دادستان کل کشور در این رأی محاکم بایستی قرار عدم

---

\* استادیار و عضو هیات علمی دانشگاه آزاد واحد صفادشت، تهران، ایران javanmard@safaiu.ac.ir

\*\* کارشناسی ارشد حقوق جزا و جرم‌شناسی دانشگاه آزاد تهران شمال، تهران، ایران  
fatemeh.ba.93@gmail.com

استماع دعوا صادر نمایند و نباید نظم حقوقی موجود که مبتنی بر قانون می‌باشد، در فرآیند اجرای اسناد لازم‌الاجرا مخدوش گردد.

**کلید واژگان:** اعتراض، اعتراض ثالث، عملیات اجرایی

## مقدمه

اصولاً هدف از اجرا چیزی جز احقاق حق محکوم‌له نیست که این امر با عملیات اجرایی مفاد حکم در خارج عینیت می‌باید. منظور از اجرا نیز همه اقداماتی است که از تاریخ صدور دستور اجراء شروع و تا پایان عملیات اجرایی انجام می‌گیرد. بدون شک اقدامات قانونی مزبور نباید به کسی ضرر و زیان برساند (پروین و پاکیده، ۱۳۹۶: ۱۲۴). اگر شخص معترض دارای حکم قطعی اثبات مالکیت یا سند رسمی است که دلالت بر مالکیت وی نسبت به مال توقیف شده می‌باشد و تاریخ آنها مقدم بر تاریخ توقیف صورت گرفته باشد با ارائه مدارک مزبور می‌بایست شکایتی تحت عنوان اعتراض ثالث اجرایی را در همان شعبه دادگاهی که نسبت به توقیف اموال وی اقدام نموده است طرح نماید. شکایت اعتراض ثالث اجرایی مطابق ماده ۱۴۷ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶<sup>۱</sup> در تمامی مراحل بدون رعایت تشریفات دادرسی و پرداخت هزینه دادرسی صورت می‌گیرد و شخص ثالث باید طرفین دعوی که منجر به توقیف مال وی شده است را به عنوان خواندگان شکایت خود طرف دعوا قرار دهد. پس از ارجاع شکایت مزبور به شعبه مربوطه دادگاه در جلسه‌ای به دلایل طرفین رسیدگی و رأی صادر می‌نماید اما قبل از آن نیز در صورتی که دلائل شکایت ثالث را قوی ببیند می‌تواند قرار توقیف عملیات اجرایی را تا تعیین تکلیف نهایی شکایت صادر نماید. همچنین باید خاطر نشان کرد که اجرای رأی و صدور اجراییه اصولاً بر عهده دادگاه نخستینی است که آن را صادر نموده؛ هرچند حکم مورد اجرا از مرجع تجدیدنظر صادر شده باشد. در نتیجه شکایت شخص ثالث نیز در این دادگاه مطرح می‌شود (محسنی و رضایی‌نژاد، ۱۳۹۰: ۹۴).

---

۱. ماده ۱۴۷ قانون اجرای احکام مدنی: شکایت شخص ثالث در تمام مراحل بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی و پرداخت هزینه دادرسی رسیدگی می‌شود. مفاد شکایت به طرفین ابلاغ می‌شود و دادگاه به دلائل شخص ثالث و طرفین دعوی به هر نحو و در هر محل که لازم بداند رسیدگی می‌کند و در صورتی که دلائل شکایت را قوی یافت قرار توقیف عملیات اجرایی را تا تعیین تکلیف نهایی شکایت صادر می‌نماید. در این صورت اگر مال مورد اعتراض منقول باشد دادگاه می‌تواند با اخذ تأمین مقتضی دستور رفع توقیف و تحویل مال را به معترض بدهد. به شکایت شخص ثالث بعد از فروش اموال توقیف شده نیز به ترتیب فوق رسیدگی خواهد شد.

خواهان یا ثالث مدعی حق باید رونوشت مصدق کلیه مدارک خود را تهیه و به همراه درخواست، به تعداد خواندگان به علاوه یک نسخه، به دادگاه تسلیم کند. دادگاه پس از ختم رسیدگی مبادرت به صدور رأی نموده، با بیان گزارش پرونده، دلایل معترض، پاسخ‌های خواندگان و تحقیقات انجام شده، در صورت وارد ندانستن اعتراض، حکم بر رد آن صادر می‌نماید و الا با اعلام ورود اعتراض و ادعای معترض ثالث اجرایی، حکم بر رفع توقیف از مال معترض‌عنه صادر و اعلام می‌نماید و تصمیم قضایی ساده نیست بلکه بر حسب مورد می‌تواند حکم باشد یا قرار بدیهی است چنانچه قبل از ورود در ماهیت اعتراض، رد آن از هر جهت، از جمله ایرادات شکلی ضرورت یابد، دادگاه قرار لازم در خصوص اعتراض را صادر می‌کند. حکم دادگاه بر اعتراض ثالث اجرایی حکم تأسیسی نمی‌باشد و به لحاظ آنکه در بردارنده پذیرش ادعای معترض ثالث مبنی بر مالکیت یا اعاده مالیکت از طریق انحلال قرار داد ناقل مالکیت و ورود اعتراض می‌باشد و ماهیتاً حکمی اعلامی می‌باشد، لذا نیاز به صدور اجرائیه برای اجرای مفاد آن ندارد بلکه دادگاه بر اساس درخواست معترض ثالث اجرایی با ارسال رونوشت حکم صادره به اجرای احکام، دستور رفع توقیف از مال را صادر می‌کند. رأی صادره از دادگاه در خصوص شکایت اعتراض ثالث اجرایی قابل اعتراض است که در این خصوص نیز رأی وحدت رویه شماره ۷۲۵ مورخه ۱۳۹۱/۰۴/۲۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور آن را قابل تجدیدنظرخواهی می‌داند.

اجرای احکام توسط مأمورین اجرا که زیر نظر قاضی دادگاه انجام وظیفه می‌نمایند صورت می‌گیرد و هرگاه در جریان اجرای حکم اشکالی پیش آید دادگاهی که حکم زیر نظر آن اجرا می‌شود رفع اشکال می‌نماید،<sup>۱</sup> ولو نیابتاً حکم را اجرا نماید. اختلافات ناشی از اجرای احکام راجع به دادگاهی است که حکم توسط آن دادگاه اجرا می‌شود.<sup>۲</sup> لکن اختلافات راجع به مفاد حکم و همچنین اختلافات

۱. ماده ۵۲ قانون اجرای احکام مدنی: اگر مالی از محکوم‌علیه تأمین و توقیف شده باشد استیفاء محکوم‌به از همان مال به عمل می‌آید مگر آنکه مال تأمین شده تکافوی محکوم‌به را نکند که در این صورت معادل بقیه محکوم‌به از سایر اموال محکوم‌علیه توقیف می‌گردد.

۲. ماده ۵۶ قانون اجرای احکام مدنی: هر گونه نقل و انتقال اعم از قطعی و شرطی و رهنی نسبت به مال

مربوط به اجرای احکام که از اجمال یا ابهام حکم یا محکوم به حادث شود در دادگاهی که حکم را صادر کرده رسیدگی می‌شود،<sup>۱</sup> یعنی دادگاه صادرکننده اجرائیه (رنجبر و عسگری، ۱۳۹۶: ۱۴۱).

در رسیدگی به اعتراض ثالث اجرایی موضوع ماده ۱۴۷ قانون اجرای احکام چنانچه دادگاه با سند عادی از جمله قولنامه‌های خرید نسبت به املاکی که سابقه ثبت دارند در دست معترض ثالث برخورد نمود. هر چند که به صراحت ماده ۴۸ قانون ثبت<sup>۲</sup> این‌گونه اسناد عادی در هیچ یک از ادارات و محاکم دولتی پذیرفته نیست لیکن دادگاه برای کشف واقع می‌بایست به صحت و اصالت این قولنامه خرید معترض ثالث و ادعای وی در این خصوص جهت جلوگیری از تضییع حقوق وی رسیدگی کند و با تشکیل جلسه و استماع شهادت شهود و مسجّلین ذیل مبیعه‌نامه، انجام تحقیق و معاینه محل در خصوص تصرفات معترض ثالث نسبت به ملک خریداری شده و آنچه را که دادگاه را به کشف واقع نزدیک می‌سازد موضوع واقعیت امر را کشف نماید هر چند که با این قولنامه‌های غیررسمی احتمال تبانی می‌رود لیکن با انجام اقدامات مذکور دادگاه می‌تواند کشف حقیقت نماید چرا که در عرف بسیاری از معاملات نسبت به املاک ثبت شده با قولنامه و مبیعه‌نامه عادی انجام می‌گیرد.

---

توقیف شده باطل و بلااثر است.

۱. ماده ۵۹ قانون اجرای احکام مدنی: محکوم‌علیه می‌تواند با نظارت دادورز (مأمور اجرا) مال توقیف شده را بفروشد مشروط بر اینکه حاصل فروش به تنهایی برای پرداخت محکوم به و هزینه‌های اجرایی کافی باشد و اگر مال در مقابل قسمتی از محکوم به توقیف شده حاصل فروش نباشد از مبلغی که در قبال آن توقیف به عمل آمده کمتر باشد.

۲. ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک: سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

## مشخصات رأی بدوی

شماره دادنامه: ۹۸۰۹۹۷۲۱۶۵۵۰۲۱۰۴

تاریخ: ۱۳۹۸/۱۰/۱۴

خواسته: توقیف عملیات اجرایی، مطالبه خسارت، اعتراض ثالث به عملیات اجرایی

خواهان: آقای ع.ق

خوانده: آقای س.ق، خانم ش.ذ

مرجع رسیدگی کننده: شعبه ۲۰۱ دادگاه خانواده مجتمع قضایی شهید مفتاح تهران

## متن رأی بدوی

در خصوص دادخواست معترض ثالث آقای ع.ق با وکالت آقای آ به طرفیت آقای س.ق با وکالت آقای ط و خانم ش.ذ با وکالت خانم ح به خواسته توقف عملیات اجرایی و رفع توقیف از یک دستگاه آپارتمان با پلاک ثبتی ۴۳۸۹۴۰ فرعی از ۲۳۹۵ اصلی مفروز و مجزی شده از ۴۲۴۴۷۴ فرعی از اصلی مذکور به شرح دادخواست تقدیمی که توسط وکیل خوانده ردیف دوم بابت مهریه موکله‌اش از خوانده ردیف اول همسر خوانده ردیف دوم توقیف شده گرچه سند رسمی ملک فعلاً بنام خوانده ردیف اول فرزند معترض ثالث است و خواهان بیان داشت به جهت اعتراضی که در دادخواست قید شده این ملک را به نام پسرش نموده بدون قصد جدی خرید و فروش و بدون تنظیم مبیعه‌نامه و صرفاً به جهت اخذ اقامت در کشور آلمان این اقدام صورت پذیرفته و در همان محضر با تنظیم سند رسمی وکالت بلاعزل به خواهان توسط پسرش داده شد که آن را به نام خود برگرداند و حتی یک میلیارد تومان هم پدر به پسرش قرض داده که اسناد در پرونده موجود است و در لایحه وکیل خواهان همه موارد و اقدامات جز به جز تشریح و توضیح داده شده که عیناً مورد تأیید وکیل خوانده ردیف اول قرار گرفته و با تأیید و تصدیق ادعای خواهان تقاضای رفع توقیف از ملک مذکور را نمودند. وکیل خوانده ردیف دوم ضمن انکار اظهارات خواهان و رد مندرجات لایحه تقدیمی وکیل خواهان بیان داشت ملاک سند رسمی است که مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت هرکسی که سند به نام او باشد او مالک محسوب می‌شود و اقدامات خواهان و فرزندش برای ضایع نمودن حق موکله‌اش است تقاضای رد ادعای خواهان را دارم. دادگاه با توجه به اظهارات طرفین و دلایل ابرازی گرچه فعلاً سند به نام پسر است اما آنچه مسلم است انتقال سند در قالب بیع و معامله نبوده و اصلاً قصد

جدی معامله و بیع در این قضیه وجود نداشته و همه شواهد و قراین و دلایل دال بر صحت ادعای خواهان بوده و دادگاه مستنداً به ماده ۱۴۶ و ۱۴۷ قانون اجرای احکام مدنی و ماده ۱۲۵۷ قانون مدنی حکم به رفع توقیف از ملک بازداشت شده صادر می‌نماید. این رأی حضوری و ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل اعتراض و تجدیدنظرخواهی در دادگاه تجدیدنظر استان تهران است.

### مشخصات رأی تجدیدنظر

شماره دادنامه: ۹۹۰۹۹۷۰۰۰۱۰۰۰۹۷۶

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۶/۱۱

تجدید نظر خواسته: دادنامه شماره ۵۰۲۱۰۴ ... مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۱۴ صادره از شعبه

محترم ۲۰۱ دادگاه عمومی حقوقی تهران

تجدید نظر خواه: خانم ش.ذ

تجدید نظر خواندگان: آقایان ع.ق و س.ق

### متن رأی تجدیدنظر

تجدیدنظرخواهی خانم ش. ذ فرزند عبدالله با وکالت بعدی آقای م. پ به طرفیت آقایان ع و س هردو ق با آقای ا. ط از دادنامه ۵۰۲۱۰۴ ... مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۱۴ صادر شده از شعبه محترم ۲۰۱ دادگاه عمومی حقوقی تهران که به موجب آن حکم به رفع توقیف از پلاک ثبتی ۴۳۸۹۴۰ فرعی از ۲۳۹۵ اصلی مفروز از ۴۲۴۴۷۴ فرعی از اصلی مذکور بنا به استدلالی صادر شده است وارد می‌باشد زیرا تجدیدنظرخوانده ردیف اول (خواهان بدوی معترض ثالث اجرائی) مدعی انتقال صوری پلاک موصوف به پسرش (تجدیدنظرخوانده ردیف دوم) برای اخذ اقامت او در کشور آلمان با نیت متمول نشان دادن وی شده است نظر به مالکیت قانونی آقای س.ق و توقیف پلاک ثبتی مذکور در زمان مالکیت وی از ناحیه تجدیدنظرخواه و با عنایت به اینکه پذیرش دعوای حاضر تجدیدنظرخوانده ردیف اول (خواهان بدوی) فرع بر احراز و اثبات صحت ادعای وی مبنی بر انتقال صوری آن پلاک به نام تجدیدنظرخوانده ردیف دوم در دعوای مربوطه می‌باشد و تا زمانی که چنین حکمی از ناحیه مرجع صالح قضایی صادر نشده است ادعای وی به کیفیت مطروح مسموع نمی‌باشد بنابراین دادنامه تجدیدنظرخواسته را که بدون توجه به مراتب صادر شده، مخدوش تشخیص، با نقض آن به استناد ماده ۵۸ و به ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی، قرار رد دعوای بدوی خواهان صادر و اعلام می‌دارد این رأی قطعی است.

## نقد و بررسی آرا

رأی بدوی صادره از شعبه ۲۰۱ مفتاح تهران مستند به ادله ذیل خلاف بین قانون و شرع می‌باشد؛ نظر به اینکه به موجب ماده ۲۲ قانون ثبت<sup>۱</sup> دولت فقط کسی را که ملک به نام وی ثبت و یا منتقل گردیده به عنوان مالک می‌شناسد، صرف طرح دعوی توقف عملیات اجرایی از سوی معترض ثالث بدون آنکه بدو<sup>۲</sup> خواسته‌ای مبنی بر ابطال سند رسمی و یا اثبات مالکیت تقاضا شود به چنین کیفیتی قابلیت استماع نداشته و دعوی خواهان بدوی فرع بر ابطال سند رسمی می‌باشد و صرف طرح چنین دعوی بدون اقامه دعوی ابطال سند رسمی که به موجب آن عملیات اجرا آغاز گردیده است مستلزم صدور قرار عدم استماع دعوا می‌باشد که در دادگاه بدوی به این مهم توجه نشده است و اساساً خواسته معترض ثالث به نحو اشتباهی مطرح شده است.

با توجه نظریه دادستان کل کشور در جلسه رأی وحدت رویه شماره ۷۸۴ مورخ ۱۳۹۸/۹/۲۶ منتشره در روزنامه رسمی ۲۱۸۱۶ مورخ ۱۵ بهمن ۱۳۹۸ مبنی بر اینکه صرف طرح دعوی معترض ثالث و توقیف عملیات اجرایی بدون اقامه دعوی اثبات وقوع بیع و اثبات مالکیت مستلزم صدور قرار عدم استماع از ناحیه محاکم است و نباید نظم حقوقی موجود که مبتنی بر قانون می‌باشد، در فرآیند اجرای اسناد لازم‌الاجرا مخدوش گردد لذا دادگاه بدوی می‌بایست اقدام به صدور قرار عدم استماع دعوا می‌نمود.

رأی صادره از دادگاه تجدیدنظر استان از این جهت که به ماده ۲۲ قانون ثبت توجه کرده صحیح است. اما ریاست و مستشار شعبه ۵۰ تجدیدنظ به تفاوت قرار رد دعوا و قرار عدم استماع توجه کافی ننموده‌اند؛ با این توضیح که قرار رد دعوا و

---

۱. ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک: همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وارث ثبت می‌شود که وراثت و انحصار آن‌ها محرز و در سهم‌الارث بین آن‌ها توافق بوده و یا در صورت اختلاف، حکم نهایی در آن باب صادر شده باشد.



قرار عدم استماع به عنوان دو قرار خارج‌کننده پرونده از جریان دادرسی در دادگاه‌ها مطرح هستند اما شأن صدور هر یک متفاوت است؛ قانونگذار قرار عدم استماع دعوا را با قرار رد دعوا توأمان در بند (ب) ماده ۳۳۲ قانون آیین دادرسی مدنی<sup>۱</sup> که ناظر به قرارهای قابل تجدیدنظر است، آورده است. اما معیاری برای صدور قرار عدم استماع دعوا بیان نکرده است.

شاید به این جهت که نتیجه هر دو قرار به زیان مدعی و به سود مدعی‌علیه است. ولی این دلیل موجهی برای یکسانی این دو نوع از قرارها نیست، چرا که قرار رد دعوا ناظر به مواردی است که ایرادات بنیادین در پرونده وجود دارند؛ این ایرادات اعم از موقتی یا دائمی در ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی<sup>۲</sup> معرفی شده‌اند مانند عدم اهلیت خواهان یا اعتبار امر مختومه، حال آن‌که در مورد قرار عدم استماع دعوا اگر حتی موضوع مورد ادعای خواهان هم احراز شود، دادگاه نمی‌تواند آثار قانونی بر آن بار نماید مثلاً عدم ذی‌نفع نبودن خواهان و یا عدم طرح

---

۱. ماده ۳۳۲ قانون آیین دادرسی مدنی: قرارهای زیر قابل تجدیدنظر است، در صورتی که حکم راجع به اصل دعوا قابل درخواست تجدیدنظر باشد:

ب- قرار رد دعوا یا عدم استماع دعوا.

۲. در موارد زیر خوانده می‌تواند ضمن پاسخ نسبت به ماهیت دعوا ایراد کند:

۱- دادگاه صلاحیت نداشته باشد.

۲- دعوا بین همان اشخاص در همان دادگاه یا دادگاه هم‌عرض دیگری قبلاً اقامه شده و تحت رسیدگی باشد و یا اگر همان دعوا نیست دعوایی باشد که با ادعای خواهان ارتباط کامل دارد.

۳- خواهان به جهتی از جهات قانونی از قبیل صغر، عدم رشد، جنون یا ممنوعیت از تصرف در اموال در نتیجه حکم ورشکستگی، اهلیت قانونی برای اقامه دعوا نداشته باشد.

۴- ادعا متوجه شخص خوانده نباشد.

۵- کسی که به عنوان نمایندگی اقامه دعوا کرده از قبیل وکالت یا ولایت یا قیمومت و سمت او محرز نباشد.

۶- دعوای طرح شده سابقاً بین همان اشخاص یا اشخاصی که اصحاب دعوا قائم مقام آنان هستند، رسیدگی شده نسبت به آن حکم قطعی صادر شده باشد.

۷- دعوا بر فرض ثبوت اثر قانونی نداشته باشد از قبیل وقف و هبه بدون قبض.

۸- مورد دعوا مشروع نباشد.

۹- دعوا جزئی نبوده بلکه ظنی یا احتمالی باشد.

۱۰- خواهان در دعوای مطروحه ذی نفع نباشد.

۱۱- دعوا خارج از موعد قانونی اقامه شده باشد.

درست درخواست. این قرار دارای اعتبار امر مختومه نیست، یعنی پس از صدور این قرار اقامه دوباره دعوا امکان پذیر است.<sup>۱</sup> البته شایسته این بود مقنن به تفکیک موارد صدور قرار رد دعوا و عدم استماع دعوا را بیان می نمود.

در پرونده موضوع این نوشتار معترض ثالث در برابر یک سند رسمی که هنوز تقاضای بطلان آن نشده است یک سند عادی ارائه کرده و ادعا می نماید که ملک متعلق به اوست و معامله صوری بوده است. در حالیکه فردی که چنین ادعایی دارد بایستی ابتدا به دنبال بطلان سند رسمی موجود و اثبات مالکیت خود باشد و بعد از مشخص شدن این امور در جستجوی توقیف عملیات اجرایی برآید اما دادگاه بدوی به اشتباه اقدام به صدور حکم به بی حقی خواننده دعوای ثالث نموده است. درست است که در هر حال هیچ تفاوتی بین آثار قرار رد دعوا و قرار عدم استماع دعوا وجود ندارد اما چون دادگاه نخستین مکلف به صدور قرار عدم استماع بوده ولی این کار را انجام نداده و به رسیدگی ادامه داده و حکم به بی حقی خواهان اولیه صادر کرده لذا دادگاه تجدیدنظر باید آن را فسخ و قرار عدم استماع را صادر نماید که البته دادگاه مذکور نیز به اشتباه قرار رد دعوا صادر می نماید.

### نتیجه

با مذاقه در دو رأی صادره از شعبه ۲۰۱ مفتاح تهران و شعبه ۵۰ تجدیدنظر استان تهران و در مقام نتیجه گیری می توان گفت اولاً در مواردی که مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، ملکی به نام اشخاص ثبت گردیده دیگر محلی برای استناد به سوگند یا علم قاضی آنگونه که ریاست شعبه ۲۰۱ مفتاح در رأی خود استناد کرده، جهت اثبات مالکیت دیگری به ادعای صوری بودن معامله نخواهد بود. ثانیاً چنانچه ملک یا اموالی رسماً به نام کسی اعم از فرزند یا زوجه منتقل شود مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶، مشارالیه مالک

۱. مطابق دادنامه شماره شعبه ۳ تجدیدنظر استان تهران مورخ ۱۳۹۱/۶/۱۵ «در مواردی که دعوای خواهان به نحوی اقامه شده است که از نظر قانونی قابل استماع و رسیدگی نیست، دادگاه نمی تواند وارد رسیدگی ماهوی شود و حکم صادر کند بلکه تصمیم دادگاه باید به صورت قرار عدم استماع دعوا باشد که اعتبار امر مختومه ندارد.»

شناخته می شود و ادعای صوری بودن معامله و یا هبه و هدیه بودن آن از مواردی است که باید در دادگاه اثبات شود و صرف ادعا کافی نیست. ثالثاً مادامی که سند مالکیت خواهان به موجب حکم نهایی مرجع ذیصلاح ابطال نگردیده، وفق ماده ۲۲ قانون ثبت معتبر بوده و ترتیب اثر ندادن به آن مشمول ضمانت اجرای ماده ۷۳ قانون ثبت<sup>۱</sup> خواهد بود که مقرر داشته قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت، ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری، آن ها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود. رابعاً مطابق رأی اصراری شماره ۱۶۵۳ هیئت عمومی دیوان عالی کشور مورخ ۱۳۴۰/۵/۱۰ با توجه به اینکه اصل بر صحت معاملات است و ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک ناظر به ملکی است که مطابق باقانون در دفتر املاک به ثبت رسیده لذا دعوای معترض ثالث که خواهان توقیف عملیات اجرایی مزایده ملک توقیف شده می باشد مادامی که ادعای صوری بودن معامله و ابطال سند رسمی به اثبات قطعی نرسیده است، قابلیت استماع ندارد. البته چون شعبه ۲۰۱ مفتح وارد رسیدگی شده و حکم به رفع توقیف از ملک بازداشت شده صادر نموده از این رو به نظر می رسد قرار رد دعوای شعبه ۵۰ تجدیدنظر استان تهران به درستی صادر نشده است.

---

۱. ماده ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک: قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت، ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری، آن ها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.

## منابع

- پروین، رسول و امین پاکیده، (۱۳۹۶)، "اعتراض ثالث اجرایی در قانون اجرای احکام مدنی"، **مجله پژوهش‌های حقوقی**، شماره ۳۱.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۹۱)، **دانشنامه حقوقی جلد اول**، تهران: انتشارات گنج دانش، چاپ ششم.
- رنجبر، مسعودرضا و علی حسن عسگری، (۱۳۹۶)، "موارد توقیف عملیات اجرای احکام مدنی"، **مجله قضاوت**، شماره ۹۲.
- شهری، غلامرضا، (۱۳۸۴)، **حقوق ثبت اسناد و املاک**، تهران: انتشارات جهاد دانشگاهی، چاپ پانزدهم.
- محسنی، حسن و همایون رضایی نژاد، (۱۳۹۰)، "شکایت ثالث از عملیات اجرایی در مقایسه با اعتراض ثالث به رأی"، **مجله علمی - پژوهشی حقوق خصوصی**، شماره ۱.
- مهاجری، علی، (۱۳۸۵)، **شرح جامع اجرای احکام مدنی**، تهران: جلد دوم، انتشارات فکر سازان، چاپ پنجم.